

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA TERCERA CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente

AUTO INTERLOCUTORIO CIVIL

“Auto obedece y resuelve admisibilidad del recurso de casación”

Trece (13) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

RAD: 20-001-31-03-001-2018-00166-01. Proceso Verbal Pertenencia promovido por CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S. en contra de MARIA JOSE ROPAIN OLARTE Y OTROS

1. OBJETO DE LA SALA

La Corte Suprema de Justicia, mediante auto AC2876-2023, del 27 de septiembre de 2023, devolvió el expediente del presente asunto litigioso, declarando *“prematureo el pronunciamiento del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Civil-Familia-Laboral, al conceder el recurso extraordinario”*

En cumplimiento de lo anterior, se procede a verificar la viabilidad del recurso extraordinario de CASACIÓN interpuesto por la parte demandante, el día 22 de febrero de 2023, contra la providencia de segunda instancia, proferida por esta Corporación el 14 de febrero de 2023, mediante la cual se confirmó la sentencia de primera instancia en su integridad que negó en su totalidad las pretensiones propuestas.

2. ANTECEDENTES

2.1. El CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S. inició proceso de pertenencia en contra de MARIA JOSE ROPAIN OLARTE y OTROS, al ejercer posesión de manera pacífica, de buena fe y sin ser clandestina, desde hace más de 6 años sobre el inmueble ubicado en el Municipio de Valledupar, en su actual nomenclatura urbana de la calle 16 N° 15-51, Consultorio 1 del edificio denominado CENTRO MEDICO DE ESPECIALISTA DE VALLEDUPAR, distinguido con el

número catastral 01-01-00-00-0278-0901-9-00-00-0023 y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-43690.

2.2. El extremo pasivo presentó demanda de reconvención pretendiendo la restitución del bien inmueble anteriormente identificado. Esto se debe a que, el dominio pleno y absoluto pertenece a los señores MARÍA JOSÉ Y PEDRO PABLO ROPAÍN OLARTE.

2.3. El precitado litigio fue resuelto en primer grado por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR en el que se decidió que pertenece el dominio pleno y absoluto a los demandantes en reconvención, del bien inmueble objeto del litigio y en consecuencia se ordenó su reivindicación y restitución, quien inconforme con la providencia, el extremo demandante interpuso recurso de apelación.

2.4. En segunda instancia este conflicto fue dirimido por este Despacho Judicial, en el cual se resolvió “CONFIRMAR” la sentencia proferida por el juzgado de primera instancia.

2.5. Descontento con la decisión, el CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S acudió al recurso extraordinario de casación, siendo interpuesto el día 22 de febrero de 2023.

2.6. Esta Sala, al abordar la concesión de medio de impugnación extraordinario, encontró que este cumplía con todos los requisitos para su procedibilidad por lo que, no quedo otro camino que conceder la solicitud deprecada por el demandante y en su defecto, remitir el expediente al superior funcional.

2.7. Como ya se indicó la Honorable Corte Suprema de Justicia, mediante auto AC2876-2023, del 27 de septiembre de 2023, devolvió el expediente indicando que la admisión del recurso se tornó prematura.

3. CONSIDERACIONES

El recurso extraordinario de casación es un instrumento de impugnación que tiene como finalidad *“defender la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, lograr la eficacia de los instrumentos internacionales suscritos por Colombia en el derecho interno, proteger los derechos constitucionales, controlar la legalidad de los fallos, unificar la jurisprudencia nacional y reparar los agravios irrogados a las partes con ocasión de la providencia recurrida.”*¹ En pocas palabras, los objetivos y propósitos

¹ Artículo 333 del Código General del Proceso

de este recurso son de naturaleza pública, debiendo proteger el ordenamiento jurídico a causa de una sentencia definitiva y esta se profiera por un error en el juzgamiento o en su procedimiento.

Respecto a la concesión del recurso, el estatuto procesal civil dispone de unos presupuestos para su procedencia, los cuales se simplifican en: i. Que la sentencia sea susceptible de ser impugnada; ii. Se formule en las oportunidades legamente establecidas; iii. Disponga con legitimación para interponer el recurso; iv. Por último, *“que el valor actual de la resolución desfavorable al recurrente sea superior a unos mil salarios mínimos legales mensuales vigentes (1.000 smlmv)”*

El artículo 334 del C.G.P. establece que el recurso de casación procede en contra de las sentencias proferidas por los tribunales superiores en segunda instancia, siempre y cuando provengan dentro de un proceso declarativo, una acción de grupo cuya competencia corresponda a la jurisdicción ordinaria o liquide una condena en concreto.

Así mismo, como regla general, dispone de legitimación toda parte que sufra un agravio con la sentencia de segunda instancia, no obstante, cuando esta última fuese confirmatoria, el recurrente debió apelar la sentencia de primer grado para poder presentar el recurso de casación, al tenor de lo estipulado en el artículo 337 del C.G.P.

De igual manera la norma ibidem establece la oportunidad para interponer el recurso de casación es de cinco (5) siguientes a la notificación de la sentencia. El mencionado término se suspende cuando se haya *“pedido oportunamente adición, corrección o aclaración, o estas se hicieren de oficio”*

En otro aspecto, conforme al artículo 338 ibidem, el recurso de casación contra las sentencias de segunda instancia en materia civil procede cuando el interés para recurrir excede 1000 veces el salario mínimo legal mensual vigente.

La cuantía del interés económico afectado en la sentencia, cuando es determinante para la procedencia del recurso en los procesos declarativos, salvo respecto de las dictadas *“(…) dentro de las acciones de grupo, y las que versen sobre el estado civil (…)”* (artículo 338, inciso 1º, ibidem), debe establecerse con los elementos de juicio que obren en el expediente.

Con todo, de acuerdo con el mismo precepto, el recurrente, si lo estima necesario, podrá aportar un dictamen pericial para que el magistrado decida de plano sobre la concesión. Sin embargo, no en todos los casos hay lugar a la presentación de dicha prueba, sino que verse únicamente como sucedáneo, pues si aparecen en el informativo elementos de juicio idóneos para el efecto, la cuantía en casación, prioritariamente, en palabras del legislador, *“deberá”* establecerse con base en los mismos.

Si la cuantía del interés económico en casación es determinante, la decisión de conceder o no el recurso, debe apuntalarse en ese requisito: "(...) valor actual de la decisión desfavorable al recurrente (...)" (artículo 338 del Código General del Proceso).

Ahora bien, en los casos que el conflicto jurídico derive de la prescripción adquisitiva de dominio, la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto:

*"A tono con lo decantado, la Sala de forma invariable, tanto en el régimen procesal actual como en el anterior, ha requerido la cuantificación de la resolución desfavorable **cuando se trata de pretensiones relacionadas con la prescripción adquisitiva de dominio, estableciendo regla constante conforme a la cual "el monto del interés para recurrir en casación está representado únicamente por el valor del inmueble materia de la acción de pertenencia"** (Subrayado fuera de texto)².*

4. CASO EN CONCRETO

Como bien se predicó anteriormente, el Alto Superior Funcional de la Jurisdicción Ordinaria, decidió devolver el expediente del presente asunto al declarar que dicha concesión del recurso extraordinario de casación se realizó de manera prematura, argumentando primeramente que:

"Refulge de la transcripción que el ad-quem simplemente tomó como axioma lo aseverado por el experto, como si de un fedatario público se tratara, omitiendo adentrarse en su fundamentación, con el fin de establecer su asertividad o poder demostrativo.

De esta forma pasó por alto el artículo 232 del Código General del Proceso, según el cual «[e]l juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso»³

Resolviendo dicho cuestionamiento, se tiene que el extremo demandante aportó un dictamen pericial con la interposición del recurso extraordinario de casación el cual consta de los siguientes medios identificativos: *"Folio 02302064; Expedición 21/02/2023; Vencimiento 21/02/2024; Solicitante Dr. Atenogenes Ustariz Beleño; Valuador Arq. Helcías Rodolfo Castilla Valera; Objeto del avalúo Calcular el Valor Comercial; Inmueble que se avalúa CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S., Edificio Centro Médico de Especialistas de Valledupar."*⁴

En primer lugar, valorando la idoneidad del perito, se tiene que este fue realizado por el Arq. HELCÍA RODOLFO CASTILLA VALERA, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.241.902, expedida en San Andrés, miembro de la LONJA DE

² Mencionado en Sentencia AC3342-2020 M.P LUIS ALONSO RICO PUERTA (AC de 4 may, 2012, rad. 2012-00301, AC2014-2014, AC3910-2015, AC6307-2016 y AC7084-2016) (CSJ AC8423- 2017)"

³ Archivo Digital 30 AutCorteDecideSobreRecursodeAdmisibilidad – Cuaderno Segunda Instancia

⁴ Archivo Digital 14 Recurso Casación FL 5 – Cuaderno Segunda Instancia

PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR RAA identificado con numero de evaluador AVAL 15241902, expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, en el cual se aportó certificado de las categorías en las que realiza dicha actividad, discriminadas de la siguiente manera:

“Categoría 1 Inmuebles Urbanos Alcance: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situadas total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

(...) Categoría 6 inmuebles especiales Alcance: Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los Inmuebles que no se clasifique dentro de los numerales anteriores.”⁵

Se acredita entonces que el perito cuenta con una base profesional relacionada al campo del diseño e interpretación de infraestructuras orgánicas, es decir bienes inmuebles y que, además, goza de permisos especiales otorgados a las personas capacitadas como es la Corporación antes relacionada.

Ahora bien, en cuanto a la *solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos*, primeramente se tiene que el inmueble que se avalúa es el CENTRO DE IMAGENOLOGÍA CÁSTULO ROPAIN, ubicado en la Calle 16 # 15-51 Edificio Centro Medico de Especialista Barrio Santa Ana, Valledupar – Cesar, Identificado con Matricula Inmobiliaria No. 190-43690 y código Catastral 01-01-00-00-0278-0901-9-00-00-0023200010102780142902, quienes fungen como propietarios los señores MARÍA JOSÉ ROPAIN OLARTE y PEDRO PABLO ROPAIN OLARTE, experticia realizada el día 21 de febrero de 2023.

Dentro de las características generales del inmueble, el CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN, mas específico el consultorio 1, hace parte del edificio denominado CENTRO MÉDICO DE ESPECIALISTAS DE VALLEDUPAR. Consta de un Área total de 322,00 m², cuyos linderos se determinan en lo siguiente:

“Norte En 9,50 ml, con la escalera y acceso al edificio; Sur En 20,00 ml. Con lote # 8 de la manzana F de la Urbanización Hemando de Santana, hoy CLINICA VALLEDUPAR; Este En 22.00 ML. Con lote # 11 de la manzana F de la Urbanización Hemando de Santana, hoy CLINICA VALLEDUPAR; Oeste En 15.10 ML. Con lote # 9 de la manzana F de la Urbanización Hemando de Santana, hoy EDIFICIO PIÑERES; Cenit En 322, 00 m². Con placa de concreto, en medio, los consultorios 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2- 5, 2-6 y hall de circulación; Nadir En 322,00 m². con subsuelo del Edificio; Área total privada según el mismo documento 322,00 m²”⁶

⁵ Archivo Digital 14 Recurso de Casación FL 19 – Cuaderno Segunda Instancia

⁶ Archivo Digital 14 Recurso de Casación FL 7 – Cuaderno Segunda Instancia

El Inmueble en particular, Consultorio 1, cuenta con una edad aproximada de 25 años y una vida útil remanente de 45 años. En general, la calidad actual del inmueble es denominada como “BUENO” en el cual consta un tipo de construcción de “Consultorios”.

Sin perjuicio de lo anterior, en el dictamen analizado se explica que el consultorio se encuentra en 1 de los 3 pisos que dispone el edificio en general y que además del área ya esbozada anteriormente, se adiciona 265,37 M2 correspondiente a los tipos “Comunes Cubiertas” como se muestra en la siguiente imagen:



En cuanto a la metodología de la Valuación, se realiza bajo dos tipos de análisis:

“I. Análisis del valor de mercado y II. Análisis del Costo de reposición”

Respecto al primero, se define como *“la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial”*⁷

En ella, luego de comparar los valores y costos que deprecian inmuebles de la misma destinación, el experto llegó a la conclusión que el precio del M2 del bien analizado oscila entre \$2.200.000 a \$3.800.000 / M2⁸.

Ahora, en cuenta al segundo requisito, definido como el método *“que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, restándole la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.”*⁹

Se llegó al siguiente cálculo:

Tipo de Construcción	ÁREA CONSTRUIDA	EDAD CONSTRUCCION	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Inmueble 1 planta arq.	322,00	25	70	35,71%	2	26,15%	\$ 5.140.000	\$ 1.344.183	\$3.795.817	\$ 3.800.000

Para llegar a la conclusión que el Consultorio 1-1 de área 322,00 M2 tiene un valor de UN MIL CIENTO TREINTA Y UN MOLLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL

⁷ Archivo Digital 14 Recurso de Casación FL 10 – Cuaderno Segunda Instancia

⁸ Archivo Digital 14 Recurso de Casación FL 12 – Cuaderno Segunda Instancia

⁹ Archivo Digital 14 Recurso de Casación FL 12 – Cuaderno Segunda Instancia

CUARENTA PESOS (\$1.131.128.040,00) y que las áreas Comunes, de área 265,37 tiene un valor de CIENTO SETENTA Y SEIS MOLLNES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL DOCIENTOS CATORCE PESOS CON DIEZ CENTAVOZ (\$176.983.214,10); para un total final de **“\$1.308.111.254.00 en NR. (UN MIL TRESCIENTOS OCHO MILLONES CIENTO ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE, en números redondos)”**¹⁰

Del análisis anterior, esta Sala considera que el dictamen cumple los requisitos de Ley y no observa la existencia de imprecisión alguna que pudiese afectar el resultado final. El perito explicó y aplicó los métodos de análisis que lo llevaron a determinar un valor comercial sobre el inmueble objeto de litigio, metodología que fue debidamente detallada y visualizada en el dictamen.

Retomando el objeto central de la procedibilidad del recurso de casación, la finalidad principal de valorar el dictamen aportado es para determinar la Cuantía como interés para recurrir que se recuerda deber ser de 1000 SMLMV a la fecha de la sentencia de segundo grado.

En el presente asunto, el extremo demandante, en su libelo introductor, pretendió:

*“Primero: Que en fallo que cause ejecutoria se declare que mi poderdante, la sociedad CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S., persona jurídica legalmente establecida, con domicilio principal en la ciudad de Valledupar, con NIT. 900.364.092-4, ha adquirido por prescripción extraordinaria de domicilio el inmueble urbano, ubicado en el Municipio de Valledupar, en su actual nomenclatura urbana de la calle 16 N° 15-51, **Consultorio 1 del Edificio denominado CENTRO MEDICO DE ESPECIALISTA DE VALLEDUPAR, distinguido con el número catastral 01-01-00-00- 0278-0901-9-00-00-0023, que se identifica de la siguiente manera, constante de un área de trescientos veintidós metros cuadrados (322 Mts2.)**, y comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte, en 9,50 metros lineales, con la escalera y acceso al Edificio; Sur, en 20,00 metros lineales, con el Lote N° 8 de la manzana F de la Urbanización Hernando de Santana; Este, en 22,00 metros lineales, con el Lote N° 11 de la manzana F de la Urbanización Hernando de Santana, hoy Clínica Valledupar; Oeste, en 15,10 metros lineales, con el Lote N° 9 de la manzana F de la Urbanización Hernando de Santana; Cenit, con los consultorios 2-1, 7 - 7 2-3, 2-4, 2-5, 2-6 y hall de circulación, y Nadir, con subsuelo del Edificio. Este inmueble está integrado al Edificio denominado CENTRO MEDICO DE ESPECIALISTA DE VALLEDUPAR, que está comprendido dentro de los siguientes linderos generales: Norte, en 20,00 metros lineales, con la calle 16 en medio; Sur, en 20,00 metros lineales, con el Lote N° 8 de la manzana F de la Urbanización Hernando de Santana; Este, en 33,00 metros lineales, con el Lote N° 11 de la manzana F de la Urbanización Hernando de Santana, y Oeste, en 33,00 metros lineales, con el Lote N° 9 de la manzana F de la Urbanización Hernando de Santana. Este bien se encuentra registrado en la Oficina de*

¹⁰ Archivo Digital 14 Recurso de Casación FL 14 – Cuaderno Segunda Instancia

Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 190-43690.”¹¹

Bajo esa tesitura, como bien se explicó anteriormente, en el dictamen pericial fue analizado dos (2) tipos de bien Inmueble: I. Tipo i Interior Privada – Consultorio 1 y II. Tipo ii Comunes Cubiertas. Del escrito anterior se puede observar que la intención del demandante es perseguir la pertenencia del “CONSULTORIO 1” cuya área es de 322,00 M2 por lo que, para efectos del interés para recurrir, solo se tomará el Valor comercial determinado para dicho bien, es decir, UN MIL CIENTO TREINTA Y UN MOLLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL CUARENTA PESOS (\$1.131.128.040,00).

No es posible tomar el Valor final al que llegó el perito Valuador toda vez que, si bien, esta experticia se realizó sobre el piso No. 1 del Edificio Centro Médico de Especialistas, el área total que contiene esa estructura es mayor a la pretendida por el sujeto activo.

En ese orden de ideas y teniendo claro los anteriores supuestos, la sentencia de segundo grado se profirió el día 14 de febrero de 2023, anualidad en la que se estableció que el valor del SMLMV fuera de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000)¹² de modo que, al realizar la operación aritmética correspondiente, arroja un resultado de UN MIL CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$1.160.000.000) como cuantía para cumplir con el interés para recurrir en casación.

Lo anterior, no satisface el recurrente extraordinario con este requisito por lo que no queda otro camino para esta Dependencia Judicial que no conceder el recurso de casación interpuesto por el extremo activo.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito de Valledupar, Sala Civil Familia Laboral,

RESUELVE:

PRIMERO: OBEDECER y CUMPLIR, lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, mediante auto AC2876-2023 del 27 de septiembre de 2023 por lo expuesto.

SEGUNDO: NO CONCEDER el recurso extraordinario de casación interpuesto por la **parte demandada** contra la sentencia proferida por esta Sala el 14 de febrero de 2023, dentro del proceso pertenencia promovido por **CENTRO DE IMAGENOLOGIA CASTULO ROPAIN S.A.S. en contra de MARIA JOSE ROPAIN OLARTE Y OTROS**

¹¹ Archivo Digital 001. PERTENENCIA RAD 200013103001-2018-00166+DEM RECONVECION FL 4 – Cuaderno Primera Instancia

¹² Decreto 2613 de 2022

TERCERO: NOTIFICAR la presente providencia por estado a través de la Secretaría de este Tribunal.

CUARTO: REMITIR el expediente al juzgado de origen, una vez ejecutoriado el presente auto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Ley 2213 de 2022
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Ponente.